



Mieux Comprendre l'Espace

GéoVision

**Revue du Laboratoire Africain de
Démographie et des Dynamiques Spatiales**

Département de Géographie -Université Alassane Ouattara



Vol.2, N°003, Décembre 2020 ISSN: 2707-0395

République de Côte d'Ivoire

BP V18 Bouaké 01

Téléphone: (+225) 07 06 91 71/ 03 59 34 32/ 05 05 84 01

Courriel: revuegeovision@gmail.com

Site Internet: www.laboraddys.com

Administration de la revue

Directeur de publication : Dr. MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Rédacteur en chef : Dr. LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Rédacteur en chef adjoint : Dr. ZAH Bi Tozan, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Secrétariat de rédaction Dr. LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. ZAH Bi Tozan, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. SORO Nabegue, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DIARRASSOUBA Bazoumana, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DOHO Bi Tchan André, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DJAH Armand Josué, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. KOFFI Kan Émile, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. ETTIEN Dadjia Zenobe, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Comité scientifique et de lecture

Pr. BÉCHI Grah Félix, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

PhD : Inocent MOYO, University of Zululand (Afrique du Sud) / Président de la Commission des études africaines de l'Union Géographique Internationale (UGI)

Pr. AFFOU Yapi Simplicie, Université Félix Houphouët Boigny Cocody-Abidjan (Côte d'Ivoire)

Pr. ALOKO N'guessan Jérôme, Université Félix Houphouët Boigny Cocody-Abidjan (Côte d'Ivoire)

Pr. ASSI-KAUDJHIS Joseph P., Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Pr. BIGOT Sylvain, Université Grenoble Alpes (France)

Professor J.A. BINNS, Géographe, University of Otago (Nouvelle-Zélande)

Pr. BOUBOU Aldiouma, Université Gaston Berger (Sénégal)

Pr. BROU Yao Télésphore, Université de La Réunion (La Réunion-France)

Pr. Momar DIONGUE, Université Cheick Anta Diop (Dakar-Sénégal)

Pr. Emmanuel EVENO, Université Toulouse 2 (France)

Pr. KOFFI Brou Émile, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Pr. KONÉ Issiaka, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Pr. Nathalie LEMARCHAND, Université Paris 8 (France)

Pr. Pape SAKHO, Université Cheick Anta Diop, (Dakar-Sénégal)

SOKEMAWU Koudzo Yves, Université de Lomé (Togo)

Dr. Ibrahim SYLLA, MC Université Cheick Anta Diop, (Dakar-Sénégal)

Dr. MOUSSA Diakité, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. LOUKOU Alain François, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. VEI Kpan Noel, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. ZAH Bi Tozan, Maître de Conférences, Université Alassane Ouattara (Bouaké-Côte d'Ivoire)

Dr. DIOMANDÉ Béh Ibrahim, MC, Université Alassane Ouattara (Bouaké- Côte d'Ivoire)

Instructions aux auteurs

Dans le souci d'uniformiser la rédaction des communications, les auteurs doivent se référer aux normes du Comité Technique Spécialisé (CTS) de Lettres et Sciences Humaines/CAMES. En effet, le texte doit comporter un titre (Times New Roman, taille 12, Lettres capitales, Gras), les Prénom(s) et NOM de l'auteur ou des auteurs, l'institution d'attache, l'adresse électronique de (des) auteur(s), le résumé en français (250 mots), les mots-clés (cinq), le résumé en anglais (du même volume), les keywords (même nombre que les mots-clés). Le résumé doit synthétiser la problématique, la méthodologie et les principaux résultats. Le manuscrit doit respecter la structure d'un texte scientifique comportant : Introduction (Problématique ; Hypothèse comprise) ; Approche méthodologique ; Résultats et Analyse ; Discussion ; Conclusion ; Références bibliographiques. Le volume du manuscrit ne doit pas excéder 15 pages, illustrations comprises. Les textes proposés doivent être saisis à l'interligne 1, Times New Roman, taille 11.

1. Les titres des sections du texte doivent être numérotés de la façon suivante : 1. Premier niveau (Times New Roman, Taille de police 12, gras) ; 1.1. Deuxième niveau (Times New Roman, Taille de police 12, gras, italique) ; 1.2.1. Troisième niveau (Times New Roman, Taille de police 11, gras, italique).

2. Les illustrations : les tableaux, les cartes, les figures, les graphiques, les schémas et les photos doivent être numérotés (numérotation continue) en chiffres arabes selon l'ordre de leur apparition dans le texte. Ils doivent comporter un titre concis, placé au-dessus de l'élément d'illustration (centré ; taille de police 11, gras). La source (centrée) est indiquée en dessous de l'élément d'illustration (Taille de police 10). Ces éléments d'illustration doivent être annoncés, insérés puis commentés dans le corps du texte.

3. Notes et références : 3.1. Éviter les références de bas de pages ; 3.2. Les références de citation sont intégrées au texte citant, selon les cas, ainsi qu'il suit : -Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'auteur, année de publication, pages citées. Exemple : (D. MOUSSA, 2018, p. 10) ; -Initiale (s) du Prénom ou des Prénoms et Nom de l'Auteur (année de publication, pages citées). Exemple : D. MOUSSA (2018, p. 10).

4. La bibliographie : elle doit comporter : le nom et le (les) prénom (s) de (des) auteur(s) entièrement écrits, l'année de publication de l'ouvrage, le titre, le lieu d'édition, la maison d'édition et le nombre de pages de l'ouvrage. Elle peut prendre diverses formes suivant le cas :

- *pour un article* : LOUKOU Alain François, 2012, « La diffusion globale de l'Internet en Côte d'Ivoire. Évaluation à partir du modèle de Larry Press », in *Netcom*, vol. 19, n°1-2, pp. 23-42.

- *pour un ouvrage* : HAUHOUOT Asseyo Antoine, 2002, *Développement, aménagement, régionalisation en Côte d'Ivoire*, EDUCI, Abidjan, 364 p.

- un chapitre d'ouvrage collectif: CHATRIOT Alain, 2008, « Les instances consultatives de la politique économique et sociale », in Morin, Gilles, Richard, Gilles (dir.), *Les deux France du Front populaire*, Paris, L'Harmattan, « Des poings et des roses », pp. 255-266.

- pour les mémoires et les thèses : DIARRASSOUBA Bazoumana, 2013, *Dynamique territoriale des collectivités locales et gestion de l'environnement dans le département de Tiassalé*, Thèse de Doctorat unique, Université Félix Houphouët Boigny, Abidjan, 489 p.

- pour un chapitre des actes des ateliers, séminaires, conférences et colloque : BECHI Grah Felix, DIOMANDE Beh Ibrahim et GBALOU De Sahi Junior, 2019, Projection de la variabilité climatique à l'horizon 2050 dans le district de la vallée du Bandama, Acte du colloque international sur « *Dynamique des milieux anthropisés et gouvernance spatiale en Afrique subsaharienne depuis les indépendances* » 11-13 juin 2019, Bouaké, Côte d'Ivoire, pp. 72-88

- Pour les documents électroniques : INS, 2010, *Enquête sur le travail des enfants en Côte d'Ivoire*. Disponible à : http://www.ins.ci/n/documents/travail_enfant/Rapport%202008-ENV%202008.pdf, consulté le 12 avril 2019, 80 p.

Éditorial

Comme intelligence de l'espace et savoir stratégique au service de tous, la géographie œuvre constamment à une meilleure compréhension du monde à partir de ses approches et ses méthodes, en recourant aux meilleurs outils de chaque époque. Pour les temps modernes, elle le fait à l'aide des technologies les plus avancées (ordinateurs, technologies géospatiales, à savoir les SIG, la télédétection, le GPS, les drones, etc.) fournissant des données de haute précision sur la localisation, les objets et les phénomènes. Dans cette quête, les dynamiques multiformes que subissent les espaces, du fait principalement des activités humaines, offrent en permanence aux géographes ainsi qu'à d'autres scientifiques des perspectives renouvelées dans l'appréciation approfondie des changements opérés ici et là. Ainsi, la ruralité, l'urbanisation, l'industrialisation, les mouvements migratoires de populations, le changement climatique, la déforestation, la dégradation de l'environnement, la mondialisation, etc. sont autant de processus et de dynamiques qui modifient nos perceptions et vécus de l'espace. Beaucoup plus récemment, la transformation numérique et ses enjeux sociaux et spatiaux ont engendré de nouvelles formes de territorialité et de mobilité jusque-là inconnues, ou renforcé celles qui existaient au préalable. Les logiques sociales, économiques et technologiques produisant ces processus démographiques et ces dynamiques spatiales ont toujours constitué un axe structurant de la pensée et de la vision géographique. Mais, de plus en plus, les sciences connexes (sciences sociales, sciences économiques, sciences de la nature, etc.) s'intéressent elles aussi à l'analyse de ces dynamiques, contribuant ainsi à l'enrichissement de la réflexion sur ces problématiques. Dans cette perspective, la revue GéoVision qui appelle à observer attentivement le monde en vue de mieux en comprendre les évolutions, offre aux chercheurs intéressés par ces dynamiques, un cadre idéal de réflexions et d'analyses pour la production d'articles originaux. Résolument multidisciplinaire, elle publie donc, outre des travaux géographiques et démographiques, des travaux provenant d'autres disciplines des sciences humaines et naturelles. GéoVision est éditée sous les auspices de la Commission des Études Africaines de l'Union Géographique Internationale (UGI), une instance spécialement créée par l'UGI pour promouvoir le débat académique et scientifique sur les enjeux, les défis et les problèmes spécifiques de développement à l'Afrique. La revue est semestrielle, et paraît donc deux fois par an.

Bouaké, le 16 Septembre 2019

La rédaction

AVERTISSEMENT

Le contenu des publications n'engage que leurs auteurs. La revue GéoVision ne peut, par conséquent, être tenue responsable de l'usage qui pourrait en être fait.

SOMMAIRE

NIAMEY À L'HEURE DU COVID-19. LE QUOTIDIEN À L'ÉPREUVE: ABDOU YONLIHINZA Issa¹ , YAYE SAIDOU Hadiara² , BOUBACAR AKALI Haoua³ , MOTCHO Kokou Henri⁴	9
GESTION DE LA PANDÉMIE DE COVID-19 : LA COOPÉRATION TRANSFRONTALIÈRE COMME LEVIER DE RÉPONSE ET DE MAINTIEN DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES A LA FRONTIÈRE IVOIRO-BURKINABÉ: SOMA Assonsi	22
INEGALITÉS SEXUELLES DE SCOLARISATION DANS LE NORD DE LA CÔTE D'IVOIRE : TANOH Ané Landry¹ et KAFANDO Benoit²	35
ENJEUX ET DEFIS DE LA GOUVERNANCE FONCIERE DANS LA COMMUNE DE SEME-PODJI (SUD-BENIN) : TOGNON Mivossin Philippe¹ ; AHODO-OUNSOU Nadohou Alodédji Richard² , TOHOZIN Antoine Yves³	47
ACCROISSEMENT DEMOGRAPHIQUE ET EXTENSION SPATIALE DE LA COMMUNE I DU DISTRICT DE BAMAKO : KONATE T. Ibrahim	62
BABBAN TAPKI, UN ARRONDISSEMENT COMMUNAL SOUS INTEGRE A LA VILLE DE ZINDER : DIANOSTIC ET PERCEPTIONS SPATIALES : ADAMOU Abdoulaye¹ ; ABDOU Harou² et KAILOU DJIBO Abdou³	79
EXTENSION URBAINE ET ACCES A LA TERRE AGRICOLE DANS LA VILLE DE SAKETE AU BENIN : KOMBIENI M'Bouaré Frédéric¹ et SABI YO BONI Azizou²	95
DYNAMIQUE FONCIERE ET ACCES A LA TERRE DANS LE DEPARTEMENT DE KANTCHE AU NIGER : MAMAN WAZIRI MATO Zaneidou¹ ; CANTORRIGI Nicola Luca² et SOULEY Kabirou³	107
MODES D'ACCÈS AU LOGEMENT ET DÉVELOPPEMENT URBAIN DE L'AGGLOMÉRATION DE COTONOU (BÉNIN) : CHABI Moïse¹ et ADEGBINNI Adéothy²	119
LES ACTIVITES ARTISANALES DANS LE DYNAMISME SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIAL À MARCORY ZONE 4: WADJA Jean-Bérenger¹ et YAO Koffi Bertrand²	132
EXPLOITATION AURIFÈRE ET RISQUE D'INSECURITÉ ALIMENTAIRE DANS LA SOUS-PREFECTURE DE HIRÉ (CÔTE D'IVOIRE) : KOUASSI Kobenan Christian Venance¹ ; GUY Matthieu Ettien Afforo² ; ASSUE Yao Jean-Aimé³ et KOFFI Brou Émile⁴	143
HISTORIQUE DU RAPPORT ENTRE CHANGEMENT CLIMATIQUE, INSECURITE ALIMENTAIRE ET LA FLAMBEE DES PRIX CEREALIERES SUR LES MARCHES DE BANDE SUD DU NIGER : ISSA Issoufou¹ et OUMAROU Issoufou²	158
EFFETS DES INTRANTS AGRICOLES BIOCHIMIQUES SUR LES SOLS ET LES FÉCULENTS DANS LA COMMUNE DE DJAKOTOMEY166 EDOUVOH Charlot Mianikpo¹ et FANGNON Bernard²	166
PALMIER Á HUILE : RICHESSE CULTURELLE ET ÉCONOMIQUE POUR LE DÉVELOPPEMENT LOCAL DURABLE DE ZAGNANADO AU BÉNIN : KOUARO Ouassa Monique¹ et MONRA Abdoulaye Benon²	172

CARTOGRAPHIE DU TRACE DES COULOIRS DE TRANSHUMANCE DANS LA COMMUNE DE ZAGNANADO AU BENIN : AGBON Apollinaire Cyriaque¹; TCHIBOZO A.M. Éric²; AZONDAHO Arnaud Samuel³ et CHAFFRA Sylvestre Abiola⁴	185
DYNAMIQUE SPATIO-TEMPORELLE DES FEUX DE BROUSSE DANS LES MILIEUX DE SAVANES DE LA COTE D'IVOIRE DE 2001 A 2019 : KONE Moussa¹ et MAIGA Saly Ramata²	200
RICHESSE FLORISTIQUE ET IMPORTANCE SOCIO-ENVIRONNEMENTALE DES ADVENTICES DES CULTURES CEREALIERES EN PAYS KABYE (NORD-TOGO) : BOUKPESSI Tchaa	215
DIVERSITÉ FLORISTIQUE ET ETHNOBOTANIQUE DES PLANTES SAUVAGES COMESTIBLES DANS LA PRÉFECTURE D'ASSOLI (CENTRE-TOGO) : ALASSANE Abdourazakou	229
ETUDES DES EXPERIENCES DU PROJET DE GESTION DES RESSOURCES NATURELLES (PGRN) DE 1993-1998 EN MATIERE DE CONSERVATION DES EAUX ET DES SOLS DANS LE CERCLE DE KAYES : CAS DE BONGOUROU, DIAKALEL, DINGUIRALOGO ET TAFASSIRGA : SOUMARE Abdramane Sadio	243
FLECHE D'AGAMADIN LOULOUMIN SUR LE LITTORAL BENINOIS, UN ECOSYSTEME FRAGILE SOUS PRESSION URBAINE : MAKPONSE Makpondéou ,	258
CARACTÉRISTIQUES ACTUELLES ET FONCTIONS DES PLANTATIONS EN ALIGNEMENT À DAKAR (SÉNÉGAL) : DEME Mamoudou¹ ; BDIANE Sidia Diaouma² et THIAW Diatou³	278
IMPORTANCE SOCIETALE DES HERITAGES GEOMORPHOLOGIQUES DANS LE BASSIN DE L'ANIE (CENTRE-TOGO) : KABISSA Massama-Esso¹, KOLGMA Kolgma-Waye Jonas² et GNONGBO Tak Youssif³	290
ADAPTATION DES PRODUCTEURS AGRICOLES AUX RISQUES CLIMATIQUES DANS LE DOUBLET NATITINGOU-TOUCOUNTOUNA : ADOUVO Carin Narcisse¹, YABI Ibouma² et OGOUWALE Euloge²	303
PRATIQUES PAYSANNES DES COMMUNAUTES RIVERAINES DE LA FORET CLASSEE DE LA KERAN AU NORD-TOGO ET IMPACT SUR LA DYNAMIQUE DE L'OCCUPATION DU SOL : ALEME Aniko¹, KOUMOI Zakariyao², SOUSSOU Tatongueba³	316
CARTOGRAPHIE DE LA VULNERABILITE DES AQUIFERES A LA POLLUTION PAR LE MODELE DRASTIC-SIG : CAS DU BASSIN VERSANT DU LAC DEM (BURKINA FASO) : OUÉDRAOGO Blaise¹, GANSAONRE Raogo Noel², SAWADOGO Ibrahim³	333
IMPLICATIONS SOCIO-SPATIALES ET ENVIRONNEMENTALES DE L'ÉGRENAGE DU COTON À PEHUNCO AU BÉNIN : QUELLES RESPONSABILITÉS SOCIÉTALES POUR L'ENTREPRISE ET L'ACTEUR PUBLIC ? : ALE Agbachi Georges	355
IMPACTS DES VARIABILITES HYDRO-PLUVIOMETRIQUES SUR L'APPROVISIONNEMENT OPTIMAL DE L'EAU POTABLE DANS LA REGION DU BELIER (CENTRE DE LA CÔTE	

D'IVOIRE) : DIOMANDÉ Bèh Ibrahim¹ ; KANGA Kouakou Hermann Michel² et YAO Kouakou Pacôme³	365
CARTOGRAPHIE DES LINEAMENTS POUR LA RECHERCHE GEOLOGIQUE ET MINIERE DANS LE DEGRE CARRE DE KOUDOUGOU : SIRIMA B. Abdoulaye¹ , SOME Yélézouomin Stéphane Corentin^{2,1} , YAMEOGO Augustin² , Dapola Evariste Constant DA¹	378
PARAMETRES TOPOCLIMATIQUES ET DYNAMIQUE DES INONDATIONS DANS LA VILLE DE MAN (CÔTE D'IVOIRE) : SORO Nambégué¹ , KOUAKOU Kikoun Brice-Yves²	394
APPORT DES ÉMIGRÉS AGRICOLES DANS LA MUTATION SOCIO-ÉCONOMIQUE ET SPATIALE DU TCHEWI DANS LE DÉPARTEMENT DE TIÉBISSOU (CÔTE D'IVOIRE) : KOFFI Kouassi¹ et ALOKO N'Guessan Jérôme²	405
RÉSEAU ROUTIER ET PERFORMANCE DES SERVICES DE TRANSPORT DANS LA COMMUNE DE LALO AU BÉNIN : HOUINSOU Tognidé Auguste¹ et NASSIHOUNDE Cocou Blaise²	419
ÉMERGENCE DES TIC ET PÉRÉNNITÉ DES PHOTOGRAPHES PROFESSIONNELS DANS LES ARRONDISSEMENTS D'ABOMEY-CALAVI ET DE GODOMEY (COMMUNE D'ABOMEY-CALAVI, BÉNIN) : KOMBIENI A. Hervé	432

ENJEUX ET DEFIS DE LA GOUVERNANCE FONCIERE DANS LA COMMUNE DE SEME-PODJI (SUD-BENIN)

ISSUES AND CHALLENGES OF LAND GOVERNANCE IN THE MUNICIPALITY OF SEME-PODJI (SOUTH OF BENIN)

TOGNON Mivossin Philippe¹ ; AHODO-OUNSOU Nadohou Alodédji Richard²,
TOHOZIN Antoine Yves³

¹. philippemtognon@gmail.com; ². n.ahodoounsou@yahoo.fr; ³. atohozin@yahoo.fr

Laboratoire d'Etudes des Dynamiques Urbaines et Régionales (LEDUR), Département de géographie et aménagement du territoire (FASHS-UAC) (Bénin)

Résumé :

Dans un contexte d'occupation anarchique des espaces naturels et agricoles dans la commune de Sèmè-Podji, il est impérieux d'analyser les implications de la gouvernance foncière sur le développement socio-financier de la commune.

L'approche utilisée a consisté après la recherche documentaire, d'enquêter 345 chefs de ménages sur 31728 pris en entretien directif par un tirage aléatoire simple. Une grille d'observation a été mise à contribution pour apprécier le développement spatial. Les données collectées ont subi un traitement numérique en Excel puis analysées. L'outil SWOT a été mis contribution pour l'analyse des résultats.

Les résultats ont montré que les recettes foncières contribuent au budget communal. Cette contribution financière varie d'une année à une autre. Ainsi, de 15,04 % en 2014, elle est passée à 21,64 % en 2019. La majorité des ménages (32,50 %) détient des terres qui sont sous l'emprise de droit présumé (conventions de vente) contre 2,5 % de droit réel (titre foncier). Une situation qui favorise l'attaque des droits de propriété et la survenance des conflits fonciers.

Plusieurs défis sont à relever par les autorités dans la gouvernance foncière pour un accès sécurisé à la terre par les acteurs et une participation efficiente du foncier au développement local.

Mots clés : Enjeux, défis, gouvernance foncière, Sèmè-Podji

Abstract:

In a context of anarchic occupation of natural and agricultural spaces in the municipality of Sèmè-Podji, it is imperative to analyze the implications of land governance on human settlements.

The based approach consisted after the information retrieval, to inquire 345 out of 31.728 taken in directing maintenance with a questionnaire after a simple random pulling. A grid of observation was put at contribution to appreciate the types of occupation of the soil. The collected data underwent a digital processing in Excel and then are analyzed. Tool SWOT was used for the analysis of the results.

The results showed that the land receipts contribute to the communal budget. This financial contribution varies from one year to another. Therefore, from 15,04 % in 2014, it shifted to 21,64 % in 2019. Most of the households (32,50 %) holds grounds which are under the influence of presumed right (conventions of sale) against 2,5 % of legal right (land title). This situation supports the attack of ownership's rights and happening of the land conflicts.

Several challenges are to be raised by the authorities in the land governance for a secured access to lands by the actors and an efficient participation of landing in local development.

Key words: Stakes, challenges, land governance, Sèmè-Podji

Introduction

Partout dans le monde, les interrogations relatives à la gouvernance foncière occupent depuis plusieurs années une place toute particulière dans les débats concernant les enjeux et les défis futurs. La complexité de la question foncière peut se percevoir au travers de la multiplicité des enjeux qui la composent et des dynamiques qui la traversent (V. BASSERIE, M. G. Hubert OUEDRAOGO, 2008, p. 14).

Au Bénin, les questions foncières sont au cœur des règles d'accès aux ressources et aux territoires. Elles constituent ainsi un enjeu de premier plan pour les populations (MINISTERE DU CADRE DE VIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE, 2019, p. 2). Selon l'ASSOCIATION INTERNATIONALE DE DEVELOPPEMENT URBAIN (INTA) (2012, p. 8), la situation de la sécurité du foncier dans la commune de Sèmè-Podji n'est pas favorable au développement de la localité. Elle est caractérisée par des conflits de plus en plus nombreux, des opérations de lotissement « sauvages » effectuées de façon inopinée et sans une stratégie d'aménagement, une absence d'un contrôle efficace du foncier, une faible sécurisation des actes administratifs délivrés dans la commune. Tout ceci montre les faiblesses ayant caractérisé la gouvernance foncière depuis toujours dans la commune de Sèmè-Podji.

Mais la recherche de l'INTA a été effectuée avant 2013. Elle est antérieure au vote de la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, modifiée et complétée par la loi n° 2017-15 du 10 août 2017. Les réflexions sur la contribution de la bonne gouvernance foncière au développement de la commune de Sèmè-Podji sont inexistantes. Or, la bonne gouvernance foncière est un élément essentiel pour la réalisation des objectifs relatifs à la qualité de vie, du bien-être, du développement durable (NATIONS UNIES, 2017, p. 2).

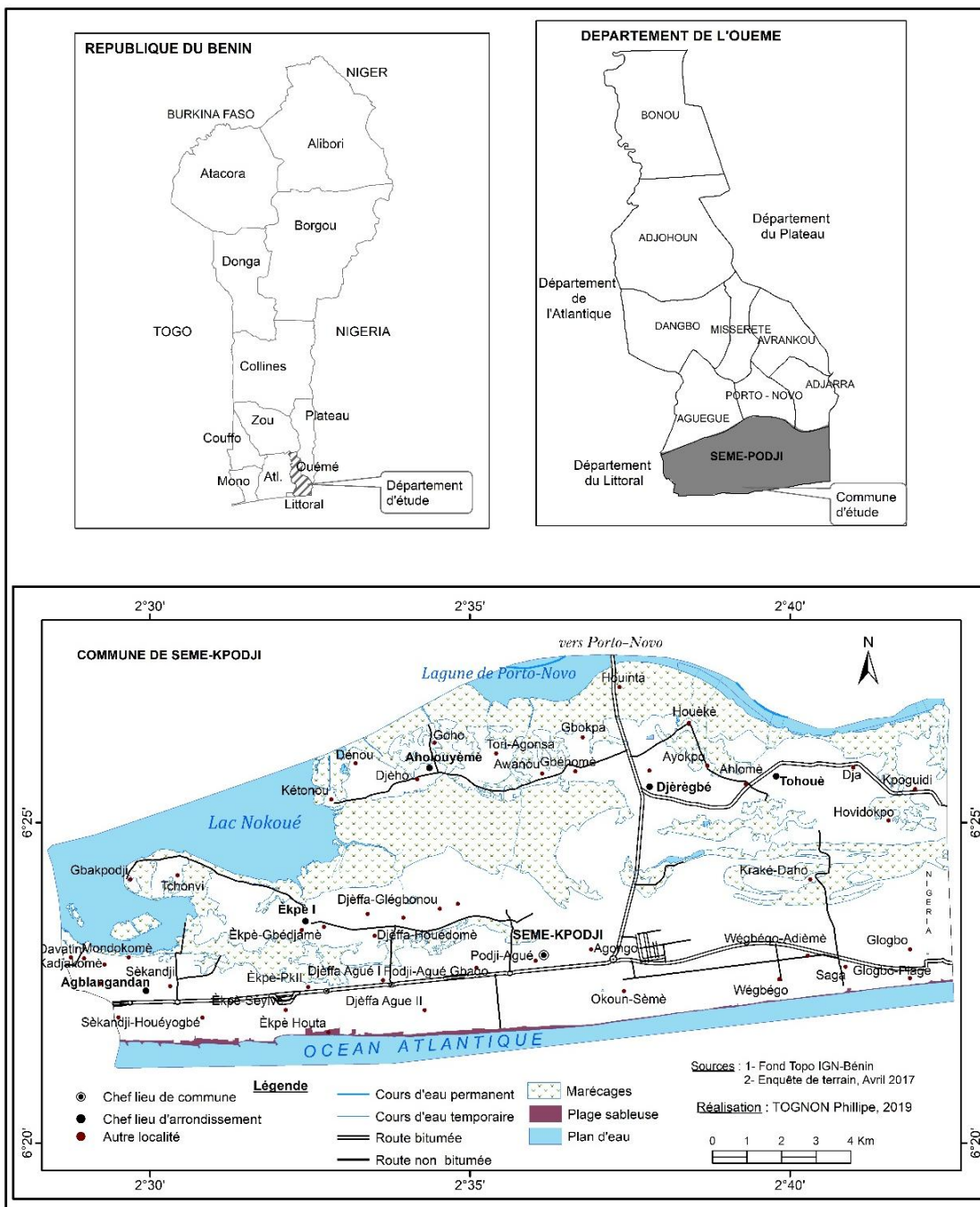
L'objectif de la présente recherche est d'étudier la participation de la nouvelle gouvernance foncière au développement de la commune. Elle s'appuie sur les nouvelles réformes législatives et institutionnelles et la contribution financière des transactions foncières.

L'analyse de la nouvelle gouvernance foncière permettra d'appréhender les potentialités légales et institutionnelles de la commune, les insuffisances de la gouvernance foncière, afin de faire ressortir les défis qui interpellent aussi bien les autorités communales que les populations à la base.

1. Présentation du milieu de recherche

La présente recherche a été réalisée dans la commune de Sèmè-Podji au sud du département de l'Ouémé et de la République du Bénin, entre les parallèles 6°22' et 6°28' de latitude nord d'une part et les méridiens 2°28' et 2°43' de longitude est d'autre part. La commune de Sèmè-Podji s'étend sur la côte Atlantique avec une superficie de 250 Km². D'après la Loi 2013-05 du 15 février 2013 portant création, organisation, attributions et fonctionnement des unités administratives locales en République du Bénin, elle est constituée de 55 villages et quartiers de ville répartis dans six (06) Arrondissements à savoir : Agblangandan, Aholouyèmè, Djèrègbé, Ekpè, Sèmè-Podji et Tohouè (MINISTERE D'ETAT CHARGE DU PLAN ET DE DEVELOPPEMENT, 2019, p. 144). Elle est limitée au Nord par la ville de Porto-Novo et les Aguégus, au Sud par l'Océan Atlantique, à l'Est par la République Fédérale du Nigeria et à l'Ouest par la ville de Cotonou (figure 1).

Figure 1 : Situation géographique de la commune de Sèmè-Podji



La commune de Sèmè-Podji baigne dans un climat subéquatorial, caractérisé par deux saisons sèches (décembre à février et août à septembre) et deux saisons pluvieuses (mars à juillet et mi-novembre à décembre). La température moyenne fait environ 27°C avec une humidité relative élevée. L'influence du vent côtier sur le climat crée souvent des perturbations cycliques qui font de la commune de Sèmè-Podji, une des zones les plus arrosées du Sud Bénin avec une moyenne pluviométrique dépassant annuellement les 1100 mm. Elle est une plaine côtière encadrée dans un complexe de plans d'eau (océan Atlantique, lagune de Porto-Novo, fleuve Ouémé et lac Nokoué). Elle bénéficie d'un réseau hydrographique favorable aux activités de pêche. Il s'agit de la lagune de Cotonou qui en s'élargissant

forme le lac Nokoué (MINISTERE D'ETAT CHARGE DU PLAN ET DE DEVELOPPEMENT, 2019, p. 144).

2. Méthodes

Il s'agit d'une recherche essentiellement qualitative sur les enjeux de la gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji, en vue d'identifier les défis de la gouvernance foncière à relever les années à venir. Deux grandes méthodes ont été utilisées : la méthode d'enquête et la méthode d'observation. La formule de Schwartz (1995) est utilisée pour déterminer la taille de l'échantillon des ménages. Elle se présente comme suit :

$X = Z\alpha^2 \frac{p \cdot q}{i^2}$ avec : X = taille de l'échantillon ; $Z\alpha = 1,96$: Ecart réduit correspondant à un risque α de 95 % ; $p = n/N$ la proportion des ménages des quartiers ciblés (n) par rapport au nombre total de ménages dans les six arrondissements (N);

i = précision désirée égale à 5 % ; $q = 1 - p$;

AN (application numérique):

$Z\alpha^2 = (1,96)^2 = 3,841$; $p = n / N$ ($n = 32.728$ et $N = 49.490$ suivant RGPH₄);

$p = 32.728 / 49.490 = 0,66$ soit 66 %

$q = 1 - P = 1 - 66 \% = 0,338 \approx 0,34$ soit 34 % ; $i = (0,05)^2 = 0,0025$

$X = (1,96)^2 \times 0,66 \times 0,34 / 0,0025 = 344,82 \approx 345$ soit

X = 345 chefs de ménage

La base de sondage a été établie à partir des chiffres de recensement général de la population et de l'habitation par l'INSAE (2013, p. 35). Les trois cent quarante-cinq (345) ménages enquêtés ont été répartis dans dix-huit (18) villages ou quartiers échantillonnés (sur un total de 38) dont le nombre varie d'un arrondissement à un autre en fonction de l'effectif des ménages (tableau I).

Tableau I : Répartition des ménages enquêtés par arrondissement et par village.

ARRONDISSEMENTS	Villages ou quartiers d'enquête	Nombre total de ménages des villages enquêtés	Nombre de ménages interviewés
AGBLANGANDAN	Agbalilamè	2366	25
	Agblangandan	2345	25
	Sèkandji	3801	40
AHOLOUYEME	Goho	394	04
	Kétonou	1191	13
	TorriAgonsa	717	08
DJREGBE	Djèrègbé	2143	23
	Gbehonmè	789	08
	Houinta	615	06
EKPE	DjèffaGlegbonou	1914	20
	Ekpè II	4904	52
	Tchonvi	1866	20
SEME-PODJI	Agongo	883	09
	Podji Agué	1558	16
	SèmèKpodji	1852	19
TOHOUE	Glogbo	3978	42
	Tohouè	488	05
	WegbedoAdieme	924	10
	Total	32.728	345

Source : INSAE et résultats d'enquêtes, août 2019

Au total, 345 ménages ont été enquêtés dans la commune de Sèmè-Podji

Les données sont saisies dans une base de données Excel puis ont subi des analyses descriptives univariées. L'outil d'analyse SWOT ou Forces – Faiblesses – Opportunités – Menaces (FFOM) a été mis à contribution pour l'analyse des résultats afin d'évaluer la gouvernance foncière, mais aussi d'identifier les défis pour une bonne gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji.

3. Résultats et analyse

3.1. Gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji

3.1.1. Cadre législatif de la gouvernance foncière

Dans la commune de Sèmè-Podji, la propriété foncière avait été gérée par un dualisme des modes traditionnel et moderne. Cette dualité juridique a laissé des conséquences négatives sur la sécurisation des droits fonciers. En réponse au dualisme juridique ayant pendant longtemps caractérisé le foncier en République du Bénin, la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial a été votée et promulguée. L'article 537 de cette loi indique que sont abrogées, « la loi n° 60-20 du 13 juillet 1960 fixant le régime des permis d'habiter au Dahomey, la loi n° 65-25 du 14 août 1965 portant organisation du régime de propriété foncière au Dahomey, la loi n° 2007-03 du 16 octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, ainsi que toutes les dispositions antérieures contraires au code foncier domanial ».

En abrogeant ces différents textes, le législateur a réglé définitivement le problème de la multiplicité de textes en matière foncière au Bénin tout en améliorant le cadre juridique et institutionnel de la gestion foncière. Le vote de cette loi (et la prise des différents décrets d'application) rend caduques toutes les autres lois antérieures. Elle a été renforcée par la loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial. Elle définit les nouvelles dispositions légales en matière foncière. Ainsi, les nouveaux acteurs de la gestion foncière au Bénin sont : les régisseurs de la propriété foncière, l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier, le Conseil Consultatif Foncier, le Cadastre et les instances locales de gestion foncière.

Le nouveau Code Foncier et Domanial a encadré plusieurs procédures. Il s'agit notamment des procédures de confirmation des droits réels immobiliers, de la procédure d'expropriation et de la procédure contentieuse.

Les procédures de confirmation du droit de propriété et d'acquisition du titre foncier sont des procédures nouvelles. En effet, en remplacement à l'ancienne procédure où le titre foncier était délivré à l'issue d'une procédure d'immatriculation très complexe et longue, le nouveau code foncier domanial a imposé un délai maximum de cent vingt (120) jours aux régisseurs pour l'établissement du titre foncier sous peine de sanction.

En ce qui concerne les moyens de preuve, ils diffèrent selon que la terre soit munie d'un titre foncier ou non. Le titre foncier est la preuve officielle de la propriété immobilière. Toutefois, lorsque la terre n'est pas nantie d'un titre foncier, la preuve du droit de propriété peut être rapportée, entre autres, par l'attestation de détention coutumière, le certificat foncier rural, la convention de vente affirmée ou non, le certificat administratif, les actes délivrés lors des opérations de lotissement ou de remembrement, les avis d'imposition, les permis d'habiter, l'aveu, le serment, les présomptions et le témoignage. L'innovation en matière de preuve a consisté en une hiérarchisation des moyens de preuve contrairement à l'ancien droit où l'appréciation de la valeur des preuves dépendait de l'intime conviction du juge et l'institution de l'attestation de détention coutumière comme document de preuve du droit de propriété en ce qui concerne les terres rurales non munies de certificats de propriété foncière et non couvertes par le PFR. Elle est délivrée par le Bureau Communal du Domaine et du Foncier conformément à la procédure prévue à l'article 352 du code.

3.1.2. Cadre institutionnel de la gouvernance foncière

Pour la gestion moderne du foncier dans la commune de Sèmè-Podji, la mairie est responsabilisée, à travers le service des affaires domaniales qui veille à l'application des textes et lois en vigueur. Le code a institué une instance nationale consultative appelée Conseil Consultatif Foncier (CCF) qui a pour rôle de servir de lieu d'échange et de concertation quant aux actions à privilégier pour la mise en œuvre avec succès du code foncier et domanial. Il participe à l'élaboration du plan pluriannuel d'activités de l'Agence Nationale du Domaine et du Foncier (ANDF) et contribue à sa mise en œuvre. Composé de onze (11) membres, le Conseil Consultatif Foncier (CCF) est placé sous la responsabilité du représentant du Président de la République.

L'ANDF dont la mission est de sécuriser et de coordonner la gestion foncière et domaniale au plan national a été aussi créée. Elle est chargée de mettre en œuvre les politiques, stratégies et programmes de l'Etat en matière foncière et domaniale. Elle est placée sous la tutelle du ministère en charge de l'Economie et des finances. L'Etat et les collectivités locales peuvent utiliser les services de l'ANDF dans leurs actions, notamment en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique et d'exercice de droit de préemption, conformément aux dispositions du Code.

Dans l'optique d'être plus proche du citoyen, l'ANDF s'est démembrée. Elle travaille de concert avec les Bureaux Communaux du Domaine et du Foncier (BCDF) qui lui rendent compte.

Au même titre que le CCF, des instances locales sont également créées dans chaque commune pour assister les maires dans la gestion des questions foncières. Il s'agit de la Commission de Gestion Foncière Communale (CoGeF) que le Chef d'Arrondissement central de la commune de Sèmè-Podji préside. Cette commission dispose en milieu rural ses démembrements dénommés Section Villageoise de Gestion Foncière (SVGF) composée de 12 membres présidée par les Chefs du village.

Dans la commune de Sèmè-Podji, la CoGeF assiste le maire dans la gestion des affaires foncières tant en milieu rural, urbain que périurbain touchant au territoire de la commune.

Les élus municipaux ou communaux, les élus locaux ou leurs représentants dont le chef d'arrondissement, le chef de village sont membres de droit des instances locales de gestion foncière. Ils prennent d'office le poste de présidence dans les instances communales et locales dans la commune de Sèmè-Podji.

Les instances locales de la gestion foncière fonctionnent sur la base du décret n°2013-017 du 29 janvier 2015 portant attribution, organisation et fonctionnement de la Commission de Gestion Foncière de la commune et de la Section Villageoise de Gestion Foncière.

3.1.3. Principaux acteurs du foncier dans la commune de Sèmè-Podji

Plusieurs acteurs interviennent dans la gestion du foncier à divers niveaux avec des rôles différents. Les plus importants sont résumés dans le tableau II.

Tableau II : Différents acteurs intervenants dans le foncier à Sèmè-Podji

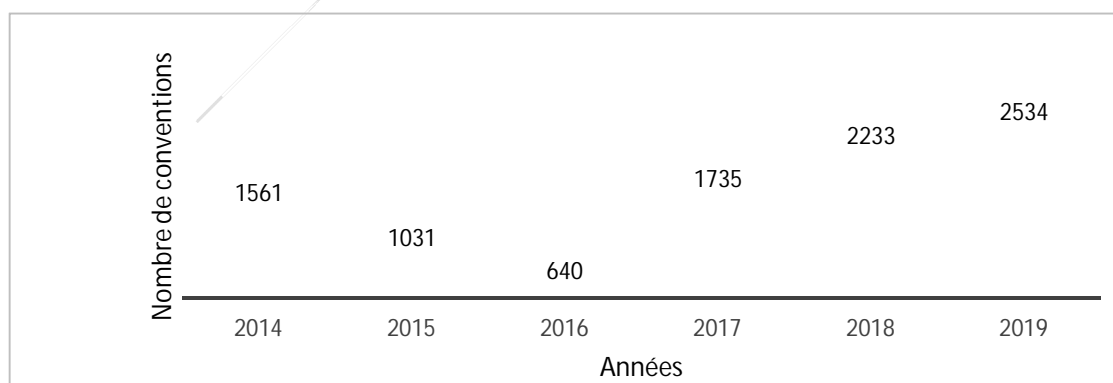
Acteurs	Définition
Propriétaires terriens autochtones (vendeurs)	Catégorie de personnes constituées pour la plupart des héritiers et qui, pour diverses raisons, décident de vendre tout ou une partie des terres léguées par les ancêtres, les grands-parents ou les parents directs.
Démarcheurs intermédiaires ou	Ce sont des intermédiaires du marché de l'immobilier qui mettent en relation les vendeurs et les acheteurs (ou les bailleurs et les locataires) et se rémunèrent en prélevant une commission lorsque la vente (ou la location) se réalise. Ils doivent, pour cela, recevoir un mandat écrit du vendeur qui lui confie le soin de trouver un acheteur (ou un locataire) pour un certain prix.
Acquéreurs de parcelles	Ce sont des personnes morales ou non qui du fait de leur capacité financière, s'approprient le foncier. Ils appartiennent soit au secteur secondaire soit au secteur tertiaire. Dans cette catégorie d'acteurs, on retrouve des revendeurs de parcelles.
Autorité locale	Elle représente le Maire, le SADE et les nouvelles institutions décentralisées de la gouvernance foncière (COGeF, SVGF).
Les opérateurs fonciers	Ce sont les géomètres, les géomètres experts, les urbanistes ou architectes qui conduisent par délégation les actions foncières ou les politiques foncières locales.
Notaires	Les actes de mutation devant offrir une série de garanties de forme et d'exactitude, exigent qu'ils soient rédigés par des notaires dont la responsabilité personnelle est engagée si l'acte n'est pas régulier.

Source : Résultats d'enquêtes, août 2019

3.2. Enjeux de la gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji

3.2.1. Importance des conventions affirmées entre 2014 et 2019

Le rythme de demande d'affirmation de la convention de vente par les acquéreurs a évolué dans le temps. Dans la commune de Sèmè-Podji, le marché foncier connaît une dynamique caractérisée par une augmentation continue des conventions affirmées entre 2014 et 2019 (figure 2).

Figure 2 : Evolution du nombre de conventions de vente affirmées par le maire entre 2014 et 2019

Source : Service des Affaires Domaniales et Environnementales de Sèmè-Podji, août 2019

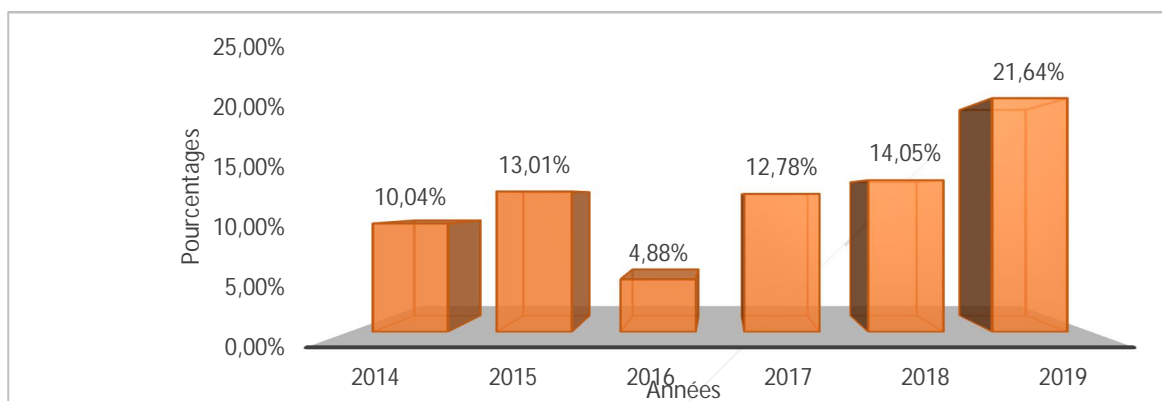
De l'analyse de la figure 2, il ressort que le rythme d'évolution du nombre de conventions affirmées par le maire est passé de 1561 en 2014 à 640 en 2016 soit un taux de régression de -59 %. Mais à partir de 2017, on constate une évolution passant de 640 en 2016 à 2534 en 2019, son plus haut niveau durant la période 2014 à 2019, soit un taux de +295,94 %.

La décroissance est due à l'opacité qui caractérise les transactions foncières et surtout la suspension des opérations de lotissement. Quant à la croissance des recettes, elle est due à la relance des opérations de lotissement dans les arrondissements de Djèrègbé, de Tohouè et d'Ekpè et à l'obligation faite aux acquéreurs de parcelles d'affirmer leur convention de vente avant la délivrance de l'attestation de recasement. La croissance du nombre de conventions de vente affirmées n'est pas sans effet sur les recettes foncières de la commune de Sèmè-Podji.

3.2.2. Contribution financière des recettes foncières au budget communal

La mairie de Sèmè-Podji collecte d'importantes recettes à partir des transactions foncières à travers la délivrance de diverses pièces. Les frais liés au foncier représentent une part importante dans le budget de la mairie (figure 3).

Figure 3 : Contribution des recettes foncières au budget de la commune de Sèmè-Podji



Source : Service des Affaires Domaniales et Environnementales de Sèmè-Podji, août 2019

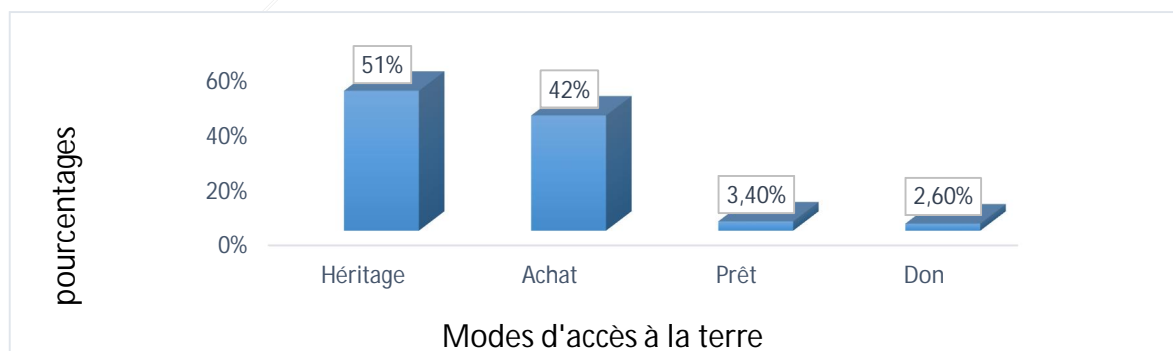
La figure 3 montre que les recettes foncières contribuent au budget de la commune. Cette contribution varie en fonction de l'année. Ainsi, de 2014 à 2015, elles ont connu une hausse passant de 10,04 % à 13,01 % avant de connaître une baisse drastique en 2016. Mais à partir de 2017, elles sont passées de 12,78 % à 21,64 % en 2019.

3.2.3. Modes d'accès à la terre et détention de preuve de propriété foncière

3.2.3.1. Modes d'accès à la terre

Plusieurs modes sont utilisés par les acteurs pour accéder au foncier dans la commune de Sèmè-Podji (figure 4).

Figure 4 : Modes d'accès à la terre dans la commune de Sèmè-Podji



Source : Enquêtes de terrain, août 2019

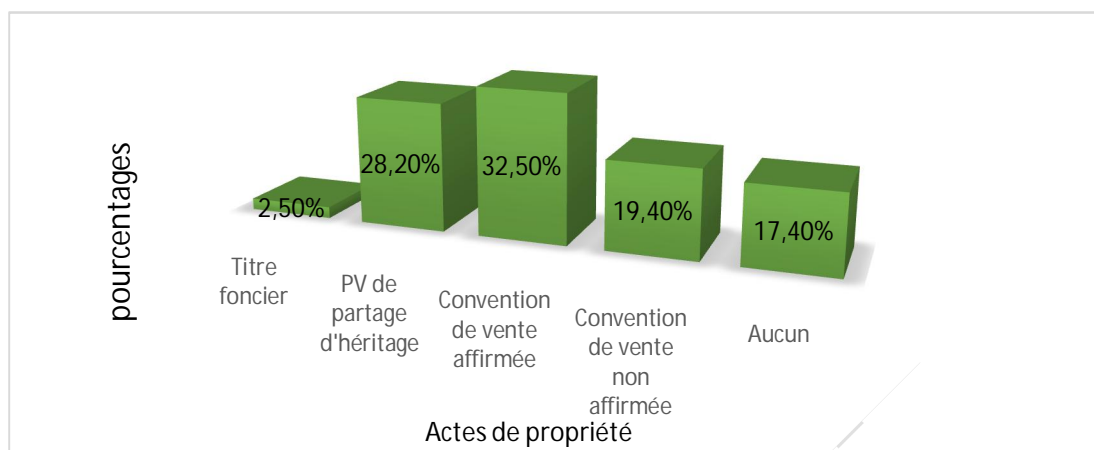
L'analyse de la figure 4 montre l'importance de l'héritage (51 %) comme mode d'accès à la terre dans la commune de Sèmè-Podji, suivi de l'achat (42 %). Le testament et l'échange sont des possibilités offertes par le nouveau code foncier et domanial, mais qui sont encore inexploitées dans la commune

de Sèmè-Podji. De même, les actes de propriété détenus par les populations sont surtout basés sur la présomption.

3.2.3.2. Importance des droits de propriété présomptive

Les acteurs du foncier détiennent plusieurs actes justificatifs de leurs droits de propriété comme l'indique la figure 5.

Figure 5 : Proportion des actes de propriété détenue



Source : Enquêtes de terrain, mars-avril 2019

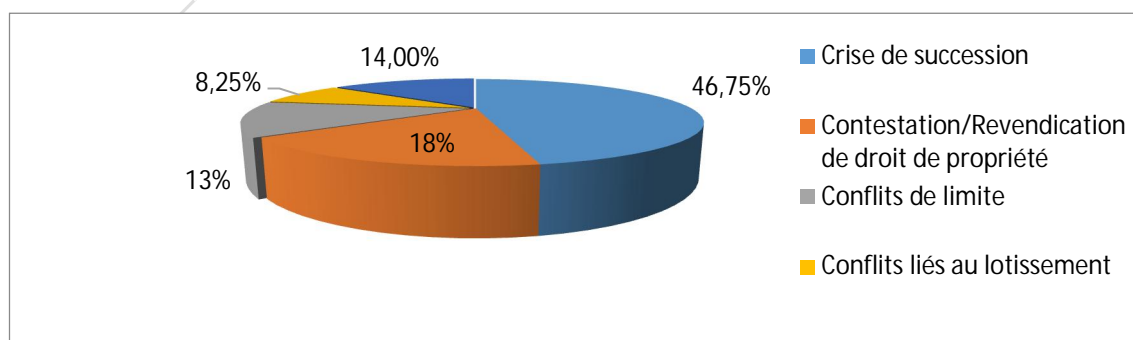
De l'analyse de la figure ..., il ressort que très peu d'acteurs détiennent le titre foncier (2,5 %). La majorité des terres est sous l'emprise du droit présomptif (97,5 %). Ce qui constitue un terrain favorable pour la survenue des conflits.

3.2.4. Conflits fonciers à Sèmè-Podji

3.2.4.1. Origines des conflits fonciers à Sèmè-Podji

Les conflits fonciers et domaniaux très diversifiés dans la commune de Sèmè-Podji opposent généralement deux individus de la même famille, un individu à sa famille ou à sa collectivité, deux familles au sein d'une collectivité, deux collectivités voisines et même un individu à l'administration locale ou à un individu quelconque. Plusieurs causes expliquent les conflits fonciers dans la commune de Sèmè-Podji. Elles ont été identifiées grâce aux plaintes contenues dans les registres des différentes instances de règlement des conflits. Les principales causes identifiées à cet effet sont : les conflits de succession ; les contestations/revendications de droit de propriété ; les conflits de limite ; les ventes multiples ; les conflits liés au lotissement. Les principales causes de ces crises sont traduites par la figure 6.

Figure 6 : Causes des conflits fonciers à Sèmè-Podji



Source : Enquêtes de terrain, mars-avril, 2019

L'analyse de la figure 6 montre que la crise de succession est la principale cause des conflits fonciers dans la commune de Sèmè-Podji. Elle occupe une proportion de 46,75 %, suivie de la

contestation/revendication de droits de propriété qui, elle, représente 18 % des causes. Les ventes multiples, les conflits de limite et les conflits liés au lotissement sont des causes relativement moindres, avec respectivement 14 %, 13 % et 8,25 %.

✓ *Crises de succession*

Les conflits liés à la succession, sont courants devant les diverses instances de règlement des conflits fonciers dans le secteur d'étude et sont porteurs de germe de violences entre membres d'une même collectivité.

Les parcelles objet de litige sont souvent interdites d'occupation. Les photos 1 et 2 illustrent cette réalité.

Photo 1 : Domaine litigieux à Djèrègbé



Prise de vue : Tognon, janvier 2019

Photo 2 : Domaine litigieux à Djéffa



Prise de vue : Tognon, janvier 2019

La photo 1 prise à Djèrègbé présente un domaine de deux (02) hectares en litige et dont le dossier est pendant devant le tribunal de Porto-Novo. La photo 2 quant à elle est prise à Djéffa. Le dénouement de la situation sur ces parcelles est entre les mains de la justice, selon ses protagonistes enquêtés. A cet effet, il s'en suit donc des difficultés d'ordre social pour le développement local.

✓ *Conflits liés à la contestation/réclamation de droits de propriété*

Ce sont des conflits qui portent le plus souvent sur des biens fonciers acquis, mais qui n'ont pas été très tôt occupés ou mis en valeur par l'acquéreur pour prévaloir ses droits de propriété. Le défaut de publicité dont est souvent objet les cessions foncières favorise cet état de chose où en l'absence de l'occupation par l'acquéreur, d'autres personnes s'installent sur la parcelle en se prévalant d'autres droits.

✓ *Conflits de limite*

Les conflits de limite sont des conflits qui portent sur une partie du domaine. Ce type de conflit est illustratif des dynamiques en cours dans le secteur d'étude. Puis que, le fort accroissement des valeurs relatives au foncier, a amené les propriétaires de biens fonciers à ne pas accepter la perte de la moindre superficie de leur parcelle. Selon les responsables en charge des services domaniaux dans la commune de Sèmè-Podji, le manque de documentation, de relevés précis des parcelles et la non-délimitation de celles-ci font que ces litiges sont souvent très difficiles à trancher.

✓ *Conflits relatifs aux opérations de lotissement*

Ce sont des conflits émanant des opérations d'aménagement ou de restructuration foncière que constitue le lotissement. Ce type de conflit qui met souvent en cause les présumés propriétaires de biens fonciers et les cabinets de géomètres en charge de la réalisation des opérations peut naître à toutes les phases de la procédure de lotissement.

✓ **Conflits liés aux ventes multiples (stellionat)**

Ce sont des conflits liés à la vente d'un même bien foncier à plusieurs personnes. Il est à noter que ce phénomène a pris une ampleur inquiétante depuis plusieurs années dans la commune de Sèmè-Podji. Les résultats des travaux de terrain ont permis de comprendre que le développement de ce type de conflit est dû en partie, à la conséquence du fort accroissement des valeurs vénales foncières.

3.2.4.2. Difficultés rencontrées par les autorités communales dans la gouvernance foncière

En dehors des conflits fonciers, l'administration communale de Sèmè-Podji se trouve confrontée au non-relèvement des parcelles, aux problèmes des sinistrés et aux problèmes de limite entre les villages.

Les opérations de lotissement sont régulièrement contestées dans la commune de Sèmè-Podji. Le cas le plus criard est celui des populations du village de Djéffa (arrondissement d'Ekpè) qui s'étaient opposées farouchement à l'état des lieux en 2012, parce qu'elles estiment que les lotissements précédents sont truffés d'irrégularités au point où elles se sont abstenues de relever leurs parcelles. Cette situation a mis l'administration en difficultés au point où on enregistre une lenteur dans les travaux après la reprise des opérations de lotissement.

Les sinistrés s'opposent au déplacement lors du recasement. Ils estiment que les réserves administratives officiellement affectées à la construction des infrastructures sociocommunautaires sont souvent détournées de leur fonction de départ, morcelées et vendues.

Les limites entre les villages ne sont pas suffisamment claires. Elles constituent souvent une source de conflits et d'opposition aux opérations de lotissement. C'est le cas des villages Djéffa et Ekpè, Djéffa et Podji, etc.

3.3. Analyse des résultats selon l'approche SWOT

L'utilisation de ce modèle a permis de mieux appréhender les aspects positifs et négatifs relatifs à la gestion foncière dans la commune d'étude, comme l'indique le tableau III.

Tableau III : Analyse de la problématique de la gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji à l'aide du modèle SWOT

FORCES	FAIBLESSES
<ul style="list-style-type: none"> -Existence d'une volonté politique pour la gouvernance foncière ; - Existence d'une politique foncière nationale ; - Assouplissement de la procédure d'acquisition du titre foncier ; - Mise en place des Sous-commissions de gestion foncière d'Arrondissement et des Sections villageoises de Gestion Foncière ; -Reversement des terres du régime coutumier dans le régime moderne ; - Obligation faite au litige portant sur un domaine non couvert par le titre foncier de passer par le règlement à l'amiable avant la saisine du juge ; - Restriction à la mise en œuvre de l'expulsion forcée ; - Prévision de sanctions contre d'éventuelles infractions commises par les acteurs ; - Rapprochement des services de l'A.N.D. F proches des administrés ; - L'office du Régisseur de la Propriété Foncière parallèlement à l'A.N.D. F - Les innovations de procédures de confirmation de droit réel immobilier et la procédure d'expropriation et contentieuse ; - Institution en plus du T.F d'autres instruments de garantie de propriété foncière, notamment le cadastre et le PFR ; - Réglementation de la copropriété ; - Réorganisation du bail emphytéotique ; - L'innovation du bail de construction et de plantation ; - Hiérarchisation des documents de droit de propriété ; - Réglementation des acquisitions de plus de 2 ha en milieu rural ; - Forte contribution des recettes foncières au budget de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> -Non-respect du délai de 120 jours rescrit par le législateur pour avoir le titre foncier ; - Décentralisation non encadrée ; - Ressources humaines non qualifiées ; - Persistance des conflits d'usages ; - Persistance des acquisitions foncières de plus de 2 ha ; - Persistance des problèmes liés aux lotissements ; - Non-respect des dispositions du code foncier par les acteurs ; - Faible demande des T F par les autochtones ; - Persistance de l'opacité qui caractérise les transactions foncières ; - Existence de la complexité de la procédure de délivrance du T F ; - Faible vulgarisation du C F D au niveau local.
OPPORTUNITES	MENACES
<ul style="list-style-type: none"> - Opportunités de recherches financées par les Partenaires Techniques et Financiers ; - L'existence d'une nouvelle association de réflexion permanente sur la gestion des communes. ; - Intérêt porté par les partenaires techniques et financiers au T F, notamment le Millenium Chalenge Acompte (MCA) ; - Rédaction des plaidoiries par Synergie paysanne à l'endroit des autorités ; - Intérêt porté par les chercheurs sur le foncier ces dernières années ; 	<ul style="list-style-type: none"> - Accaparement des terres par les grandes entreprises ;

Source : Enquête de terrain, novembre-décembre 2019

L'analyse SWOT montre qu'il existe des opportunités que la gouvernance foncière peut saisir au vu des forces actuelles dont elle dispose. Mais force est de constater que la gouvernance foncière souffre des faiblesses qu'on peut surmonter dans le but de tirer avantages des opportunités. Elle peut se servir

également des forces pour éviter ou affronter les menaces. Plusieurs défis restent à relever par les autorités pour une bonne gouvernance foncière.

3.4. Défis de la gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji

Au regard de tout ce qui précède, les défis majeurs de la gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji sont entre autres :

- la sécurisation des droits fonciers des acteurs et des ressources ;
- la consolidation de la stabilité sociale ;
- une bonne application des textes législatifs et réglementaires qui régissent le foncier avec la légitimité des pratiques foncières ;
- le renforcement des capacités des collectivités locales qui sont les gestionnaires de proximité des terres ;
- la promotion de la forte demande de titres fonciers ;
- la protection des droits fonciers et des intérêts des populations locales ;
- l'application sans faille du nouveau code foncier domanial.

Discussion

De manière générale, la gouvernance foncière de la commune de Sèmè-Podji, en dépit de ses nombreuses faiblesses, participe un tant soit peu au développement socio-financier de la commune. En effet, dans la commune de Sèmè-Podji, on note la disponibilité d'un cadre juridique et institutionnel, conformément au nouveau code foncier et domanial. Tout ceci témoigne de la volonté politique de gérer au mieux les ressources foncières afin de vaincre l'insécurité foncière. Cette démarche cadre bien avec le point de vue de L. P. DELVILLE (2010, p. 8) : la sécurité foncière est d'abord une question d'institution. Elle se trouve également en phase avec les constats de N. A. R. AHODO-OUNSOU (2020, p. 187) qui affirme que, en août 2019, le cadre institutionnel de la nouvelle gouvernance foncière a été mis en place dans l'espace rural de la commune de Zè.

La contribution des recettes foncières au budget communal de Sèmè-Podji, à défaut d'atteindre les 65 % constatés par G. A. GLELE (2015, p. 295), a quand même évolué jusqu'à atteindre 21,64 % en 2019. Cet état de choses est dû au dynamisme que connaît le marché foncier dans la commune, dynamique caractérisée par une augmentation continue des valeurs vénales relatives au foncier et une fréquence élevée de cessions de biens fonciers. Dans le contexte actuel de décentralisation, une telle dynamique se révèle être une opportunité pour le financement des actions de développement local grâce aux plus-values qu'elle peut générer. C'est ce que J. CHARLES-DOMINE (2012, p. 69) a constaté quand il affirme que le lotissement s'est inscrit comme une source de recettes financières très importante pour le budget local.

Malheureusement, malgré l'environnement juridique et institutionnel favorable dont dispose cette commune, les problèmes fonciers persistent. Les plus courants sont la contestation des droits de propriété, le stellionat, les problèmes de limite, la mauvaise gestion des réserves administratives et des sinistrés, la contestation des opérations de lotissement par les populations, etc. Ces populations s'opposent régulièrement aux opérations de lotissement, estimant que la gestion des réserves administratives est entourée d'une certaine opacité de la part des autorités. Les mêmes constats ont été faits par G. A. GLELE (2015, p. 316) qui estime que les réserves foncières officiellement à la construction des infrastructures sociocommunitaires pour le développement et l'embellissement des futures villes d'Abomey-Calavi sont détournées, morcelées et vendues à quelques acquéreurs. S. A. VISSOH (2013, p. 190) avait aussi fait remarquer que l'application du seul plan de lotissement rencontre encore d'énormes obstacles, à cause du laxisme des autorités dans l'application des textes et

loi qui régissent le foncier. Et à B. A. C. TOHOZIN (2016, p. 36) de faire la même observation quand il affirme que, du point de vue pratique, lois sont souvent transgressées, les procédures sont entachées d'irrégularités et sont réalisées dans une grande opacité.

Par ailleurs, la présente étude a montré que plus de la moitié des populations accèdent à la terre par héritage (51 %), comme l'ont montré également P. SOUGNABE, B. GONNE, F. NGANA (2009, p.6). Pour ceux-ci, l'héritage reste et demeure le principal mode de transfert intergénérationnel des droits fonciers dans les différents terroirs en dépit de l'indisponibilité de réserves de terres.

Enfin, on note toujours une faible demande en TF à Sèmè-Podji (2,5 %). C'est ce que L. P. DELVILLE (2018, p. 23) avait remarqué aussi quand il déclare que même si la demande de titres a augmenté ces dernières années, la demande provient pour l'essentiel d'acteurs urbains.

Conclusion

La présente étude vise à analyser l'impact de la gouvernance foncière sur le développement socio-financier de la population de Sèmè-Podji. Elle s'est révélée comme un outil ayant permis de diagnostiquer, d'analyser et d'évaluer le statut de la gouvernance dans la commune de Sèmè-Podji et donc les politiques et les pratiques foncières qui y ont cours.

La gouvernance foncière dans la commune de Sèmè-Podji implique aussi bien les institutions et les lois. Le vote de la loi n° 01-2013 du 14 août 2013 a révolutionné le système de gestion en mettant en place de nouvelles institutions et de nouveaux acteurs. De même, la participation des recettes foncières au budget communal est importante.

Cependant, les conflits fonciers sont toujours fréquents dans cette commune comme partout au sud du Bénin. Ceux-ci trouvent leurs origines dans les crises de succession, les contestations/revendications de droit de propriété, les conflits de limite, les ventes multiples et les conflits liés au lotissement.

Il est donc à retenir que compte tenu des défis à relever en matière foncière dans la commune de Sèmè-Podji, les autorités locales doivent œuvrer pour l'application sans faille du nouveau code foncier et domanial. Ce n'est qu'à ce prix qu'on pourrait garantir un accès sécurisé des populations à la terre, et favoriser une participation efficiente du foncier au développement local.

Références Bibliographiques.

AHODO-OUNSOU Nadohou Alodédji Richard, 2020, *Enjeux fonciers et dynamique de l'espace rural sur le plateau d'Allada : cas de l'espace rural de la commune de Zè (Bénin)*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, 462 p.

ASSOCIATION INTERNATIONALE DU DEVELOPPEMENT URBAIN (INTA), 2012, *Panel et conférence internationale sur l'aménagement du territoire et le développement urbain*, 23-29 septembre 2012, Sèmè-Podji, Bénin, 76 p.

BASSERIE Vincent, OUEDRAOGO Hubert M. G., 2008, « La sécurisation foncière : un des défis majeurs pour le nouveau siècle », in *Grain de sel*, n° 41-42, décembre 2007-mai 2008, pp. 13-15.

CHARLES-DOMINE Julie, 2012, *Enjeux et dynamiques de l'information géographique dans la gouvernance des territoires urbains du sud-Bénin. Le registre foncier urbain, un nouvel outil et ses pratiques à l'heure de la décentralisation*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Aix-Marseille, 370 p.

DELVILLE Lavigne Philippe, 2010, « Sécurisation foncière, formalisation des droits, institutions de régulation foncière et investissement. Pour un cadre conceptuel élargi. » In *Revue des Questions foncières*, FAO, n° 1, pp. 5-35.

DELVILLE Lavigne Philippe, 2018, « Les marchés fonciers ruraux au Bénin », In *Les cahiers du Pôle foncier*, n° 19/2018, 53 p.

GLELE Afiavi Gisèle, 2015, *La périurbanisation et les dynamiques foncières sur le plateau d'Allada (Sud-Bénin) : l'espace témoin de la commune d'Abomey-Calavi*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, 468 p.

INSTITUT NATIONAL DE LA STATISTIQUE ET DE L'ANALYSE ECONOMIQUE (INSAE), 2016, Cahier des villages et quartiers de ville du département de l'Ouémé, (RGPH-4, 2013), 41 p.

MINISTERE D'ETAT CHARGE DU DEVELOPPEMENT (BENIN), 2019, Spatialisation des villes prioritaires des ODD au Bénin : Monographie des communes des départements de l'Ouémé et du plateau, 316 p.

MINISTERE DU CADRE DE VIE ET DU DEVELOPPEMENT DURABLE (BENIN), 2019, Evaluation environnementale et enjeux fonciers, 22^e colloque international en Evaluation Environnementale, sur « *Evaluation environnementale et enjeux fonciers : la géomatique comme outil d'aide à la décision* » 9-11 septembre, Cotonou, Bénin, pp. 1-26.

NATIONS UNIES (Conseil Economique et Social), 2017, Progrès accomplis dans la formulation et la mise en œuvre des politiques foncières en Afrique, 1^{er} -2 novembre 2017, Addis-Abeba, Ethiopie, 15 p.

SOUGNABE Pabamé, GONNE Bernard, Félix NGANA, 2009, Evolution des pratiques foncières dans les zones de savane en Afrique centrale, In *Savanes africaines en développement : innover pour durer*, 20-23 avril 2009, 9 p.

RÉPUBLIQUE DU BÉNIN, 2007, Loi N° 2007-03 du 16 Octobre 2007 portant régime foncier rural en République du Bénin, 13 p.

RÉPUBLIQUE DU BÉNIN, 2013, Loi N°2013-01 du 14 AOÛT 2013 portant code foncier et domanial en République du Bénin, 114 p.

REPUBLIQUE DU BENIN, 2017, Loi n° 2017-15 modifiant et complétant la loi n° 2013-01 du 14 août 2013 portant code foncier et domanial en République du Benin, 30 p.

TOHOZIN Coovi Aimé Bernadin, 2016, *Etalement urbain et restructuration de la ville de Porto-Novo, Bénin*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, 350 p.

VISSOH Ahotondji Sylvain, 2012, *Accès et occupation du sol dans les villes de Dassa-Zounmè et de Saavalou, une contribution à l'étude du foncier dans les villes secondaires du Bénin*, Thèse de Doctorat Unique, Université d'Abomey-Calavi, 313 p.